

UCHWAŁA nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec**  
– **w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 407/3, 409/1, 408/1 położonych w obrębie Chomranice,**

Na podstawie art.3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) zwanej dalej „ustawą”, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

**Rada Gminy Chełmiec stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 407/3, 409/1, 408/1 położonych w obrębie Chomranice,**

**- nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji zapisywanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.**

**- PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec:

- - uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(355)2005 Rady Gminy Chełmiec z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 22.11.2005 r. Nr 617, poz. 4249 z późn. zm.) w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 407/3, 409/1, 408/1 położonych w obrębie Chomranice - zwaną dalej "planem".

2. Plan opracowano w oparciu o uchwałę Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec:

- Nr VI/68/2024 z dnia 12.09.2024 r. - obejmującej część działki ewidencyjnej nr 407/3, 409/1, 408/1 położonych w obrębie Chomranice,

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 1) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – podjęte w trybie art. 20 „ustawy” – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jako załącznik nr 2.

- 2) Dane przestrzenne, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako załącznik nr 3.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Stosuje się literowe symbole identyfikacyjne terenów objętych planem: 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1ZN – teren zieleni naturalnej.

**§ 3.** 1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez innego użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach nr 1 - 3 do tej uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 3) **studium** – należy przez to rozumieć wprowadzone uchwałą nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec,
- 4) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć docelowy sposób wykorzystania terenu, który wynika z ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu i określonych warunków zabudowy i zagospodarowania,
- 7) **klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **klasie przeznaczenia uzupełniającego terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia wyznaczoną klasę przeznaczenia terenu w sposób ustalony planem;
- 9) **przeznaczenia wykluczające** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która wyklucza wyznaczoną klasę przeznaczenia terenu w sposób ustalony planem,

- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,
- 12) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 14) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 16) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 6 stopni,
- 17) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery,
- 18) **infrastrukturze kolejowej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę kolejową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, 1720 i 2029).

## **Rozdział 2.**

### **- USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Projektowana zabudowa wraz z małą architekturą, powinna zawierać elementy i detale architektoniczne nawiązujące do lokalnych tradycji. W płaszczyznach elewacji zaleca się stosowanie rozwiązań z udziałem drewna, kamienia naturalnego, elementów stalowych, ceramiki.
2. Zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu; poprawienie wizerunku istniejącej zabudowy realizować poprzez jej przebudowę lub zastosowanie kolorystyki i odpowiedniego kształtowania zieleni.
3. W zagospodarowaniu działek należy wykorzystywać gatunki roślin charakterystyczne dla otaczających siedlisk przyrodniczych. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.

## **§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w przepisach szczególnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, że obszar opracowania należy m. in. do terenów o których mowa w art. 114 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt. 1 lit. "a" ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska.
4. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

## **§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.**

Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 10 niniejszej uchwały.

## **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 9. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w § 4 ust. 17 niniejszej uchwały.

## **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenów objętych planem:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych, urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 12,0 m.
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0 m.,
  - 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 6,0 m,
  - 4) dachy dwu-, cztero- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 15 do 50 stopni z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - 5) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością dostosowania formy dachu, wysokości budynku oraz kąta nachylenia połaci dachowych do parametrów budynku istniejącego,
  - 6) dachy w tonacjach kolorów ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, szary, czarny matowy, kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

- 7) kolorystyka ścian i podmurówki - biel, jasne odcienie kremu i beżu, naturalnego drewna, pastelowe, w odcieniu szarości,
  - 8) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,
2. Ustala się następujące wskaźniki:
- 1) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku minimalnym 0,01 i maksymalnym - 0,4;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - 3) maksymalnym udział powierzchni zabudowy – 40%;
3. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na specyfikę niniejszego planu - nie wyznacza się.
  - 3) realizacja miejsc do parkowania: jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiadujących bezpośrednio z linią kolejową w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się na rysunku planu:
  - 1) zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego toru,
  - 2) odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego,
  - 3) strefa 20 m od granicy obszaru kolejowego.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 pkt. 3 - należy uwzględnić szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w związku z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

**§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Dla terenów objętych planem, z uwagi na specyfikę terenu polegającą na rozproszeniu poszczególnych terenów i ich niewielką powierzchnię, nie zachodzi potrzeba określania zasad i warunków scaleń nieruchomości.
2. W zakresie podziałów nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej w terenach 1MN - 1000 m<sup>2</sup>, w terenach 1ZN - powierzchnia ta wynika z przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się podziały bez określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wynikające z konieczności regulacji praw własności, powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia działek pod drogi (wewnętrzne, publiczne) oraz obiekty infrastruktury technicznej. Ponadto, przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obowiązuje wkomponowanie wszystkich obiektów budowlanych w naturalne ukształtowanie terenu i zakaz zmiany naturalnych walorów krajobrazowych oraz tworzenia sztucznych skarp i nasypów.

3. Zabezpieczenie istniejących skarp z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień, drewno oraz roślinności. Dopuszcza się stosowanie tzw. geokraty.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują istniejące drogi publiczne.
2. Na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych (w tym również niewidocznych na rysunku planu).
3. W zakresie łączności telekomunikacyjnej - utrzymuje się istniejące urządzenia, sieci i obiekty telekomunikacyjne z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
4. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę.
5. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnych systemów zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w wodę, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
7. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej dla terenów oznaczonych jako 1MN:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do systemów kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji tych systemów dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, z wywożeniem ścieków na najbliższą oczyszczalnię,
  - b) zagospodarowywanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości - odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody lub opóźniania ich odpływu w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy.
8. W zakresie gospodarowania odpadami usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką Gminy Chełmiec, wynikającą z przepisów odrębnych.
9. Ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 15. Ustalenia w zakresie komunikacji.**

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem.
2. Dla terenu objętego planem należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, przez co należy rozumieć dostęp bezpośredni (w przypadku terenów bezpośrednio przylegających do dróg publicznych), dostęp pośredni poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej (łączącej teren objęty planem do zainwestowania z drogą publiczną) lub też ustanowienie odpowiedniej służebności (zapewniającej obszarowi do zainwestowania dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomość obciążoną).
3. W obrębie terenu przeznaczanego do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o nie wyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

## **§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

### **Rozdział 3.**

#### **- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17.1.** Wyznacza się TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów 1MN pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego 1MN pod:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) teren garażu,
- 3) teren parkingu,
- 4) teren infrastruktury technicznej,
- 5) teren zieleni naturalnej,
- 6) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

5. W terenach 1MN obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w § 10.

**§ 18.1.** Wyznacza się TEREN ZIELENI NATURALNEJ, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów 1ZN pod zielen naturalną.

3. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego 1ZN pod:

- 1) teren infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 4.**

#### **– PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

**§ 21.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Chełmiec.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC

OBREB CHOMRANICE

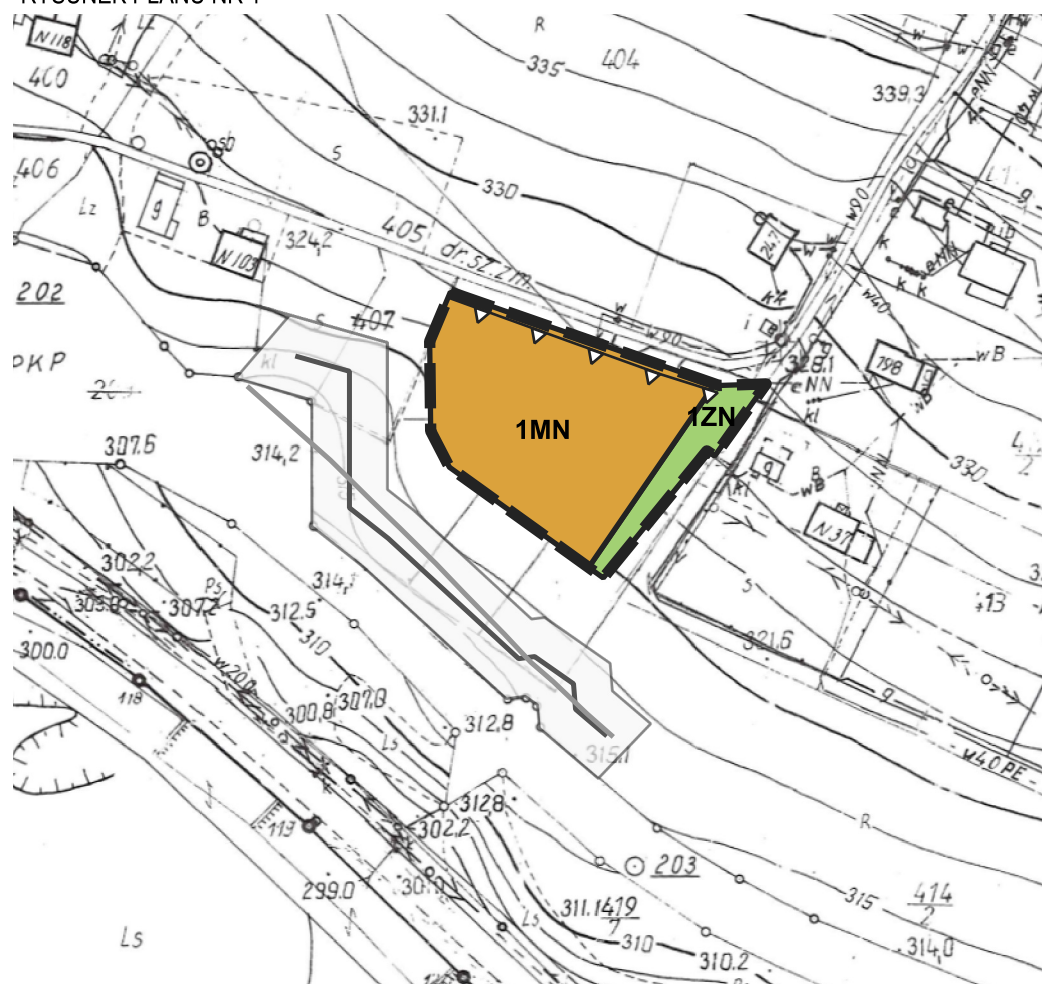
CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 407/3, 409/1, 408/1

Załącznik nr 1 do Uchwały

Nr.....

Rady Gminy Chełmec z dnia ..... r.

RYСУNEK PLANU NR 1



0 10 20 30 40 50 m

EPSG:2178 1:2 000

## LEGENDA

### ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

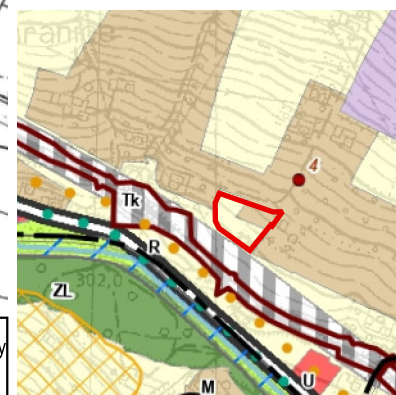
### PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ

### ELEMENTY INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:

- ODLEGŁOŚĆ 10 M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
- ZASIĘG TERENÓW W ODLEGŁOŚCI 20 M OD OSI SKRAJNEGO TORU KOLEJOWEGO
- STREFA 20 M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



## LEGENDA STUDIUM CHEŁMIEC

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- MM Tereny zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- R Tereny rolne
- ZL Lasy

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu.

Przewodniczący Rady Gminy Chełmec

Jskub Ledniowski

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie opracowano na podstawie przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zmienionej na mocy art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 278 z późn. zm.).

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Chelmec:

- **Nr VI/68/2024 z dnia 12.09.2024 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmec, obręb Chomranice,
- rozpoczęto procedurę sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej tereny położone w obrębie Chomranice, Gmina Chelmec.

Na terenie obszaru objętego zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- „Chelmec II” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 78 poz. 1160 z późn. zm.).
- „Chelmec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmec V” Gminy Chelmec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

Przedmiotem planu mają być nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby umożliwić rozwój miejscowości i gminy. Przedmiotem planu jest również określenie zasad zagospodarowania obszarów zmiany. Przystąpienie do sporządzenia zmiany MPZP podyktowane było też potrzebami rozwojowymi mieszkańców i gminy.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze Studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmec przyjętego Uchwałą Nr XVI/294/2020 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- „Chelmec II” Gminy Chelmec – uchwała Nr XXIII/429/2016 Rady Gminy Chelmec z dnia 26 października 2016 r,
- „Chelmec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmec V” Gminy Chelmec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

- zgodnie z art. 34. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. W tekście uchwały przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego i architektury.

Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczne zasad zagospodarowania dla równego rodzaju procesów inwestycyjnych w szczególności dla nowych terenów mieszkaniowych. Stan istniejący, dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób ograniczają zakres możliwych do wprowadzenia zmian w przedkładanym planie w stosunku do dotychczas obowiązującego.

2. 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W przedkładanej uchwale znajdują się ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowego obiektu budowlanego czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

## 2. 3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny objęte zmianą nie leżą w terenach zagrożonych powodzią.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz stan zainwestowania jego szata roślinna jest dość uboga. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów naturalnych.

## 2. 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Tereny działek objęte zmianą nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie znajdują się tam pomniki przyrody. Mimo tego, ustalenia sformułowane w oparciu o wytyczne konserwatorskie, w trakcie procedury konsultowano z konserwatorem najistotniejsze zapisy, uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

## 2. 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

## 2. 6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w tekście uchwały przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chelmiec”, obejmującej tereny położone w obrębie Chomranice, gmina Chelmiec”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

## 2. 7. Prawo własności.

Ustalenia planów oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożony wniosek osoby fizycznej, a także samej Gminy. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Plan przedkładane do uchwalenia nie ograniczają prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

## 2. 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekty planów nie kolidują z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

## 2. 9. Potrzeby interesu publicznego.

Zmiana MPZP poprzez swoje zapisy odnoszące się do ochrony gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy, ochronie zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

## 2. 10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego nie ogranicza modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## 2. 11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Chelmiec na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 10.02.2025 r. Wójt Gminy Chelmiec ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chelmiec oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar zmiany był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Chelmiec, Ul. Papieska 2, 33-395

Chelmiec, pokój nr 5 w dniach od ..... roku do ..... roku, spotkanie otwarte odbyło się w dniu ..... roku. W trakcie spotkania otwartego oraz w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Po uzyskaniu kompletu uzgodnień oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Chelmiec przedłożył Radzie Gminy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec”, obejmującej tereny położone w obrębie Chomranice, Gmina Chelmiec.

## 2. 12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

## 2. 13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych wsi przy umożliwieniu rozwoju w kierunku nie tylko rolniczym ale również zabudowy mieszkaniowej.

## 2. 14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Teren zmiany przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w planie wyznaczony został w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierii, z dostępem do dróg. Ze względu na istniejące sieci infrastruktury technicznej możliwe jest stosunkowo szybkie rozpoczęcie procesów inwestycyjnych. Nowy teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych jak i zabudowy zagrodowej, będzie stanowił ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Chelmiec dokonał analizy aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), a efektem powyższych działań stało się podjęcie w dniu 04.07.2017 r. na podst. art. 32 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, przez Radę Gminy Chelmiec - uchwały nr XXXIII/651/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec, w której wyżej wskazany organ stwierdził m. in., iż uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania, uchwalony Uchwałą Nr XX(163)2004 z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 30.05.2018 r. poz. 3928).

W związku powyższym należy uznać za zasadną przedmiotową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec IV i VI” Gminy Chelmiec z uwagi na kluczowe zmiany regulacji prawnych w zakresie planowania przestrzennego oraz form ochrony przyrody, zabytków, ochrony środowiska, stanu prawnego i faktycznego gruntów, a szczególnie oczekiwań właścicieli nieruchomości wyrażonych w złożonych przez nich wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu ze względu na ciągły gospodarczy rozwój Gminy Chelmiec, jak i gmin ościennych, prowadzący do zwiększającego się zapotrzebowania mieszkańców na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

## 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Chomranice, gmina Chelmiec wynika, że uchwalenie planu może wiązać się z dochodami (sprzedaż, podatki od nieruchomości, renta planistyczna). W szczególności w opracowana prognoza wykazuje, że:

A. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

B. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez Gminę kosztów budowy dróg publicznych.

C. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

D. Uchwalenie planu może spowodować wzrost zainteresowania gruntami położonymi w sąsiednim obszarze objętym planem i przynieść Gminie dochody z opłat (podatek, renta planistyczna).

E. Uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe.

F. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

G. Potencjalne skutki finansowe zostały wymienione i oszacowane w prognozie

#### 5. Przebieg procedury planistycznej.

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Chelmec w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 10.02.2025 r. ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Chomranice określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ..... r. ogłosił w prasie, na stronie internetowej Urzędu, a także poprzez obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji publicznych dot. projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od ..... roku do ..... roku)
- przeprowadził w dniu ..... r. spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia ..... r. w terminie tym uwag nie wniesiono,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1 - 14 przedkłada się Radzie Gminy Chelmec projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

UCHWAŁA nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec:**

- „Chełmiec III” - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1058/2 położonej w obrębie Paszyn,

Na podstawie art.3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) zwanej dalej „ustawą”, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

**Rada Gminy Chełmiec stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

- „Chełmiec III” - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1058/2 położonej w obrębie Paszyn,
- nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji zapisywanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**- PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- „Chełmiec III” - uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.) w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1058/2 położonej w obrębie Paszyn,
- zwaną dalej "planem".

2. Plan opracowano w oparciu o uchwały Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec:

- „Chełmiec III”: Nr XXXII/821/2022 z dnia 24.03.2022 r. - obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1058/2 położonej w obrębie Paszyn,

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 1) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – podjęte w trybie art. 20 „ustawy” – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jako załącznik nr 2.
- 2) Dane przestrzenne, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako załącznik nr 3.

3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Stosuje się literowe symbole identyfikacyjne terenów objętych planem: 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 3.** 1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez innego użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

**§ 4.** 1. Ilekcioć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach nr 1 - 3 do tej uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 3) **studium** – należy przez to rozumieć wprowadzone uchwałą nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec,
- 4) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć docelowy sposób wykorzystania terenu, który wynika z ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu i określonych warunków zabudowy i zagospodarowania,
- 7) **klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **klasie przeznaczenia uzupełniającego terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia wyznaczoną klasę przeznaczenia terenu w sposób ustalony planem;
- 9) **przeznaczenia wykluczające** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która wyklucza wyznaczoną klasę przeznaczenia terenu w sposób ustalony planem,

- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,
- 12) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 14) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 16) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 6 stopni,
- 17) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery.

## **Rozdział 2.**

### **- USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Projektowana zabudowa wraz z małą architekturą, powinna zawierać elementy i detale architektoniczne nawiązujące do lokalnych tradycji. W płaszczyznach elewacji zaleca się stosowanie rozwiązań z udziałem drewna, kamienia naturalnego, elementów stalowych, ceramiki.
2. Zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu; poprawienie wizerunku istniejącej zabudowy realizować poprzez jej przebudowę lub zastosowanie kolorystyki i odpowiedniego kształtowania zieleni.
3. W zagospodarowaniu działek należy wykorzystywać gatunki roślin charakterystyczne dla otaczających siedlisk przyrodniczych. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.

#### **§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w przepisach szczególnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, że obszar opracowania należy m. in. do terenów o których mowa w art. 114 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt. 1 lit. "a" ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska.
4. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

## **§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.**

Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 10 niniejszej uchwały.

## **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 9. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w § 4 ust. 17 niniejszej uchwały.

## **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenów objętych planem:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych, urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 12,0 m.
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0 m.,
  - 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 6,0 m,
  - 4) dachy dwu-, cztero- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 15 do 50 stopni z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - 5) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością dostosowania formy dachu, wysokości budynku oraz kąta nachylenia połaci dachowych do parametrów budynku istniejącego,
  - 6) dachy w tonacjach kolorów ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, szary, czarny matowy, kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty),
  - 7) kolorystyka ścian i podmurówki - biel, jasne odcienie kremu i beżu, naturalnego drewna, pastelowe, w odcieniu szarości,
  - 8) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,
2. Ustala się następujące wskaźniki:

- 1) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku minimalnym 0,01 i maksymalnym - 0,4;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - 3) maksymalnym udział powierzchni zabudowy – 40%;
3. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na specyfikę niniejszego planu - nie wyznacza się.
  - 3) realizacja miejsc do parkowania: jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Dla terenów objętych planem, z uwagi na specyfikę terenu polegającą na rozproszeniu poszczególnych terenów i ich niewielką powierzchnię, nie zachodzi potrzeba określania zasad i warunków scaleń nieruchomości.
2. W zakresie podziałów nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej w terenach 1MN - 1000 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się podziały bez określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wynikające z konieczności regulacji praw własności, powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia działek pod drogi (wewnętrzne, publiczne) oraz obiekty infrastruktury technicznej. Ponadto, przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obowiązuje wkomponowanie wszystkich obiektów budowlanych w naturalne ukształtowanie terenu i zakaz zmiany naturalnych walorów krajobrazowych oraz tworzenia sztucznych skarp i nasypów.
3. Zabezpieczenie istniejących skarp z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień, drewno oraz roślinności. Dopuszcza się stosowanie tzw. geokraty.

**§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują istniejące drogi publiczne.
2. Na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych (w tym również niewidocznych na rysunku planu).

3. W zakresie łączności telekomunikacyjnej - utrzymuje się istniejące urządzenia, sieci i obiekty telekomunikacyjne z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
4. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę.
5. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnych systemów zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w wodę, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
7. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej dla terenów oznaczonych jako 1MN:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do systemów kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji tych systemów dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, z wywożeniem ścieków na najbliższą oczyszczalnię,
  - b) zagospodarowywanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości - odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody lub opóźniania ich odpływu w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy.
8. W zakresie gospodarowania odpadami usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką Gminy Chelmiec, wynikającą z przepisów odrębnych.
9. Ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 15. Ustalenia w zakresie komunikacji.**

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem.
2. Dla terenu objętego planem należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, przez co należy rozumieć dostęp bezpośredni (w przypadku terenów bezpośrednio przylegających do dróg publicznych), dostęp pośredni poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej (łączącej teren objęty planem do zainwestowania z drogą publiczną) lub też ustanowienie odpowiedniej służebności (zapewniającej obszarowi do zainwestowania dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomość obciążoną).
3. W obrębie terenu przeznaczonego do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o nie wyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

#### **§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

### **Rozdział 3.**

## **- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17.1.** Wyznacza się TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów 1MN pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego 1MN pod:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) teren garażu,
- 3) teren parkingu,
- 4) teren infrastruktury technicznej,
- 5) teren zieleni naturalnej,
- 6) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

5. W terenach 1MN obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w § 10.

## **Rozdział 4.**

### **– PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmic.

**§ 20.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

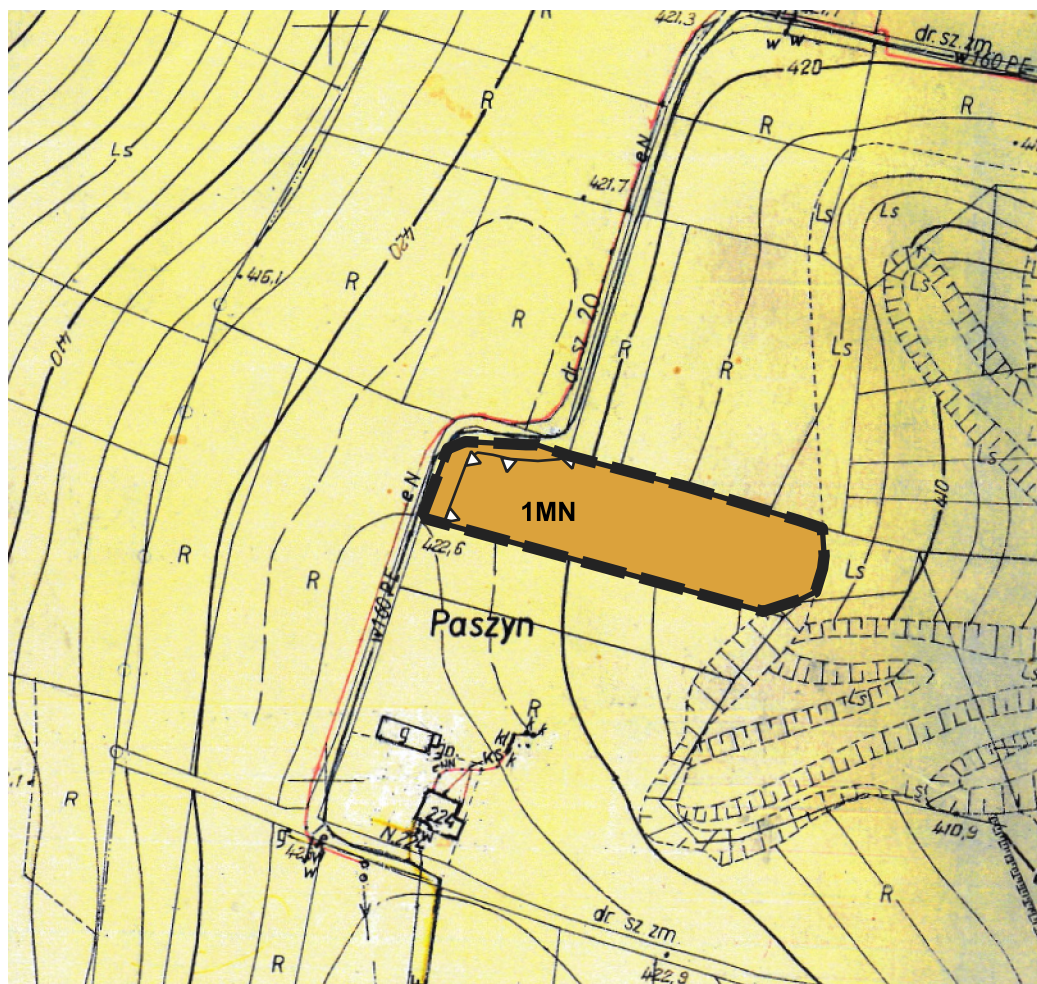
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Chelmic.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 'CHEŁMIEC III' GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB PASZYN  
CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 1058/2

Załącznik nr 1 do Uchwały  
Nr.....  
Rady Gminy Chełmec z dnia ..... r.

RYSUNEK PLANU NR 1



Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu.



0 10 20 30 40 50 m

EPSG:2178 1:2 000

## LEGENDA

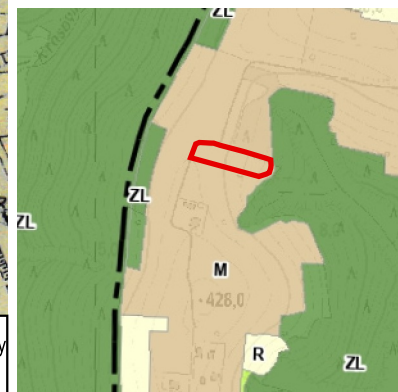
### ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

### PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



## LEGENDA STUDIUM CHEŁMIEC

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- MM Tereny zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- R Tereny rolne
- ZL Lasy

Przewodniczący Rady Gminy Chełmec

Jskub Ledniowski

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie opracowano na podstawie przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zmienionej na mocy art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 278 z późn. zm.).

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Chelmec:

- **Nr XXXII/821/2022 z dnia 24.03.2022 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego 'Chelmec III' Gminy Chelmec, obręb Paszyn,
- rozpoczęto procedurę sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej tereny położone w obrębie Paszyn, Gmina Chelmec.

Na terenie obszaru objętego zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- „Chelmec II” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 78 poz. 1160 z późn. zm.).
- „Chelmec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmec V” Gminy Chelmec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

Przedmiotem planu mają być nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby umożliwić rozwój miejscowości i gminy. Przedmiotem planu jest również określenie zasad zagospodarowania obszarów zmiany. Przystąpienie do sporządzenia zmiany MPZP podyktowane było też potrzebami rozwojowymi mieszkańców i gminy.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze Studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmec przyjętego Uchwałą Nr XVI/294/2020 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- „Chelmec II” Gminy Chelmec – uchwała Nr XXIII/429/2016 Rady Gminy Chelmec z dnia 26 października 2016 r,
- „Chelmec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmec V” Gminy Chelmec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

- zgodnie z art. 34. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. W tekście uchwały przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego i architektury.

Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczne zasad zagospodarowania dla równego rodzaju procesów inwestycyjnych w szczególności dla nowych terenów mieszkaniowych. Stan istniejący, dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób ograniczają zakres możliwych do wprowadzenia zmian w przedkładanym planie w stosunku do dotychczas obowiązującego.

2. 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W przedkładanej uchwale znajdują się ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowego obiektu budowlanego czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

## 2. 3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny objęte zmianą nie leżą w terenach zagrożonych powodzią.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz stan zainwestowania jego szata roślinna jest dość uboga. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów naturalnych.

## 2. 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Tereny działek objęte zmianą nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie znajdują się tam pomniki przyrody. Mimo tego, ustalenia sformułowane w oparciu o wytyczne konserwatorskie, w trakcie procedury konsultowano z konserwatorem najistotniejsze zapisy, uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

## 2. 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

## 2. 6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w tekście uchwały przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chelmic”, obejmującej tereny położone w obrębie Paszyn, gmina Chelmic”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

## 2. 7. Prawo własności.

Ustalenia planów oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożony wniosek osoby fizycznej, a także samej Gminy. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Plan przedkładane do uchwalenia nie ograniczają prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

## 2. 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekty planów nie kolidują z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

## 2. 9. Potrzeby interesu publicznego.

Zmiana MPZP poprzez swoje zapisy odnoszące się do ochrony gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy, ochronie zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

## 2. 10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego nie ogranicza modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## 2. 11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Chelmic na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 10.02.2025 r. Wójt Gminy Chelmic ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chelmic oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar zmiany był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Chelmic, Ul. Papieska 2, 33-395

Chelmiec, pokój nr 5 w dniach od ..... roku do ..... roku, spotkanie otwarte odbyło się w dniu ..... roku. W trakcie spotkania otwartego oraz w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Po uzyskaniu kompletu uzgodnień oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Chelmiec przedłożył Radzie Gminy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec”, obejmującej tereny położone w obrębie Paszyn, Gmina Chelmiec.

## 2. 12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

## 2. 13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych wsi przy umożliwieniu rozwoju w kierunku nie tylko rolniczym ale również zabudowy mieszkaniowej.

## 2. 14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Teren zmiany przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w planie wyznaczony został w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierii, z dostępem do dróg. Ze względu na istniejące sieci infrastruktury technicznej możliwe jest stosunkowo szybkie rozpoczęcie procesów inwestycyjnych. Nowy teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych jak i zabudowy zagrodowej, będzie stanowił ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Chelmiec dokonał analizy aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), a efektem powyższych działań stało się podjęcie w dniu 04.07.2017 r. na podst. art. 32 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, przez Radę Gminy Chelmiec - uchwały nr XXXIII/651/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec, w której wyżej wskazany organ stwierdził m. in., iż uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania, uchwalony Uchwałą Nr XX(163)2004 z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 30.05.2018 r. poz. 3928).

W związku powyższym należy uznać za zasadną przedmiotową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec IV i VI” Gminy Chelmiec z uwagi na kluczowe zmiany regulacji prawnych w zakresie planowania przestrzennego oraz form ochrony przyrody, zabytków, ochrony środowiska, stanu prawnego i faktycznego gruntów, a szczególnie oczekiwań właścicieli nieruchomości wyrażonych w złożonych przez nich wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu ze względu na ciągły gospodarczy rozwój Gminy Chelmiec, jak i gmin ościennych, prowadzący do zwiększającego się zapotrzebowania mieszkańców na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

## 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Paszyn, gmina Chelmiec wynika, że uchwalenie planu może wiązać się z dochodami (sprzedaż, podatki od nieruchomości, renta planistyczna). W szczególności w opracowana prognoza wykazuje, że:

A. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

B. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez Gminę kosztów budowy dróg publicznych.

C. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

D. Uchwalenie planu może spowodować wzrost zainteresowania gruntami położonymi w sąsiednim obszarze objętym planem i przynieść Gminie dochody z opłat (podatek, renta planistyczna).

E. Uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe.

F. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

G. Potencjalne skutki finansowe zostały wymienione i oszacowane w prognozie

#### 5. Przebieg procedury planistycznej.

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Chelmec w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 10.02.2025 r. ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Paszyn określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ..... r. ogłosił w prasie, na stronie internetowej Urzędu, a także poprzez obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji publicznych dot. projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od ..... roku do ..... roku)
- przeprowadził w dniu ..... r. spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia ..... r. w terminie tym uwag nie wniesiono,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1 - 14 przedkłada się Radzie Gminy Chelmec projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

UCHWAŁA nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec**

- **„Chełmiec VI”- w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1108/3 położonej w obrębie Świniarsko,**

Na podstawie art.3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) zwanej dalej „ustawą”, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

**Rada Gminy Chełmiec stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec VI” Gminy Chełmiec w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1108/3 położonej w obrębie Świniarsko,**

- **nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji zapisywanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.**

**- PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec:

- „Chełmiec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.) w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1108/3 położonej w obrębie Świniarsko - zwaną dalej "planem".

2. Plan opracowano w oparciu o uchwałę Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec:

- Nr IV/37/2024 z dnia 27.06.2024 r. - obejmującej część działki ewidencyjnej nr 1108/3 położonej w obrębie Świniarsko,

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 1) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – podjęte w trybie art. 20 „ustawy” – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jako załącznik nr 2.

- 2) Dane przestrzenne, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako załącznik nr 3.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Stosuje się literowe symbole identyfikacyjne terenów objętych planem: 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 3.** 1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez innego użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach nr 1 - 3 do tej uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 3) **studium** – należy przez to rozumieć wprowadzone uchwałą nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec,
- 4) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć docelowy sposób wykorzystania terenu, który wynika z ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu i określonych warunków zabudowy i zagospodarowania,
- 7) **klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **klasie przeznaczenia uzupełniającego terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia wyznaczoną klasę przeznaczenia terenu w sposób ustalony planem;
- 9) **przeznaczenia wykluczające** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która wyklucza wyznaczoną klasę przeznaczenia terenu w sposób ustalony planem,

- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,
- 12) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 14) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 16) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 6 stopni,
- 17) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery,

## **Rozdział 2.**

### **- USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Projektowana zabudowa wraz z małą architekturą, powinna zawierać elementy i detale architektoniczne nawiązujące do lokalnych tradycji. W płaszczyznach elewacji zaleca się stosowanie rozwiązań z udziałem drewna, kamienia naturalnego, elementów stalowych, ceramiki.
2. Zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu; poprawienie wizerunku istniejącej zabudowy realizować poprzez jej przebudowę lub zastosowanie kolorystyki i odpowiedniego kształtowania zieleni.
3. W zagospodarowaniu działek należy wykorzystywać gatunki roślin charakterystyczne dla otaczających siedlisk przyrodniczych. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.

#### **§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w przepisach szczególnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, że obszar opracowania należy m. in. do terenów o których mowa w art. 114 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt. 1 lit. "a" ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska.
4. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

#### **§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.**

Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 10 niniejszej uchwały.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w § 4 ust. 17 niniejszej uchwały.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenów objętych planem:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych, urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 12,0 m.
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0 m.,
  - 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 6,0 m,
  - 4) dachy dwu-, cztero- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 15 do 50 stopni z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - 5) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością dostosowania formy dachu, wysokości budynku oraz kąta nachylenia połaci dachowych do parametrów budynku istniejącego,
  - 6) dachy w tonacjach kolorów ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, szary, czarny matowy, kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty),
  - 7) kolorystyka ścian i podmurówki - biel, jasne odcienie kremu i beżu, naturalnego drewna, pastelowe, w odcieniu szarości,

- 8) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,
2. Ustala się następujące wskaźniki:
- 1) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku minimalnym 0,01 i maksymalnym - 0,4;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - 3) maksymalnym udział powierzchni zabudowy – 40%;
3. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na specyfikę niniejszego planu - nie wyznacza się.
  - 3) realizacja miejsc do parkowania: jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. W celu ochrony terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec należy zachować warunki zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów położonych w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia, wymogi oraz zakazy określone w uchwale Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Na obszarach oznaczonych jako tereny podmokłe i zagrożone stagnacją wód opadowych obowiązuje dostosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych projektowanych obiektów kubaturowych do występujących zagrożeń. Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.
4. W związku z położeniem terenów objętych planem w obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2\%}$ ) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.
5. W związku z położeniem terenów objętych planem w obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ), obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.
6. W związku z położeniem terenów objętych planem w obszarach narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych

**§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Dla terenów objętych planem, z uwagi na specyfikę terenu polegającą na rozproszeniu poszczególnych terenów i ich niewielką powierzchnię, nie zachodzi potrzeba określania zasad i warunków scaleń nieruchomości.
2. W zakresie podziałów nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej w terenach 1MN - 1000 m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się podziały bez określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wynikające z konieczności regulacji praw własności, powiększenia działki sąsiedniej, wydzielania działek pod drogi (wewnętrzne, publiczne) oraz obiekty infrastruktury technicznej. Ponadto, przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

### **§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obowiązuje wkomponowanie wszystkich obiektów budowlanych w naturalne ukształtowanie terenu i zakaz zmiany naturalnych walorów krajobrazowych oraz tworzenia sztucznych skarp i nasypów.
3. Zabezpieczenie istniejących skarp z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień, drewno oraz roślinności. Dopuszcza się stosowanie tzw. geokraty.

### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują istniejące drogi publiczne.
2. Na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych (w tym również niewidocznych na rysunku planu).
3. W zakresie łączności telekomunikacyjnej - utrzymuje się istniejące urządzenia, sieci i obiekty telekomunikacyjne z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
4. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę.
5. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnych systemów zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w wodę, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
7. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej dla terenów oznaczonych jako 1MN:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do systemów kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji tych systemów dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, z wywożeniem ścieków na najbliższą oczyszczalnię,
  - b) zagospodarowywanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości - odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody lub opóźniania ich odpływu w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy.
8. W zakresie gospodarowania odpadami usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką Gminy Chelmeć, wynikającą z przepisów odrębnych.
9. Ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 15. Ustalenia w zakresie komunikacji.**

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem.
2. Dla terenu objętego planem należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, przez co należy rozumieć dostęp bezpośredni (w przypadku terenów bezpośrednio przylegających do dróg publicznych), dostęp pośredni poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej (łączącej teren objęty planem do zainwestowania z drogą publiczną) lub też ustanowienie odpowiedniej służebności (zapewniającej obszarowi do zainwestowania dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomość obciążoną).
3. W obrębie terenu przeznaczonego do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o nie wyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.

#### **§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

### **Rozdział 3.**

#### **- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17.1.** Wyznacza się TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów 1MN pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego 1MN pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - 2) teren garażu,
  - 3) teren parkingu,
  - 4) teren infrastruktury technicznej,
  - 5) teren zieleni naturalnej,
  - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Przeznaczenie wykluczające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
5. W terenach 1MN obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w § 10.

### **Rozdział 4.**

#### **– PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

**§ 20.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

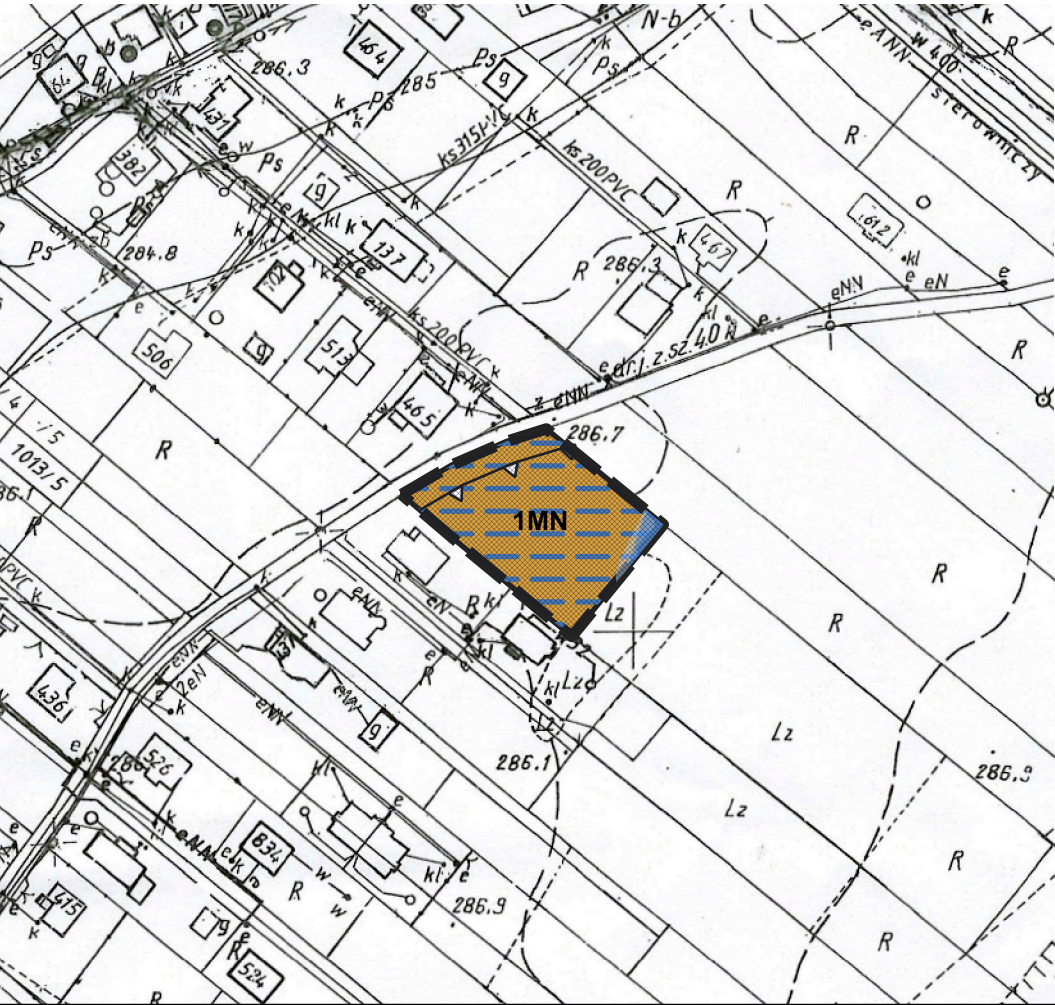
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Chełmiec.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 'CHEŁMIEC VI' GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB ŚWINIARSKO  
CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 1108/3

Załącznik nr 1 do Uchwały  
Nr.....  
Rady Gminy Chełmec z dnia ..... r.

RYSUNEK PLANU NR 1



0 10 20 30 40 50 m  
EPSG:2178 1:2 000

LEGENDA

ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

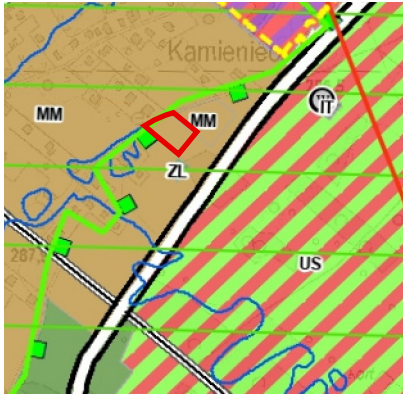
PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:

- cały obszar POŁUDNIOWOMĄPOLSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- cały obszar GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 437 - DOLINA RZEKI DUNAJEC
- TERENY PODMOKŁE I ZAGROŻONE STAGNACJĄ WÓD OPADOWYCH - REALIZACJA OBIEKTÓW NA WARUNKACH SZCZEGÓLNYCH
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- obszar narażony za zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



LEGENDA STUDIUM CHEŁMIEC

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
  - MM Tereny zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności
  - M Tereny zabudowy mieszkaniowej
  - R Tereny rolne
  - ZL Lasy
  - Południowomąpolski Obszar Chronionego Krajobrazu
  - Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
- Przewodniczący Rady Gminy Chełmec

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu.

Jskub Ledniowski

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie opracowano na podstawie przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zmienionej na mocy art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 278 z późn. zm.).

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Chelmec:

- **Nr IV/37/2024 z dnia 27.06.2024 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmec, obręb Swiniarsko,
- rozpoczęto procedurę sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej tereny położone w obrębie Swiniarsko, Gmina Chelmec.

Na terenie obszaru objętego zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- „Chelmec II” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 78 poz. 1160 z późn. zm.).
- „Chelmec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmec V” Gminy Chelmec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

Przedmiotem planu mają być nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby umożliwić rozwój miejscowości i gminy. Przedmiotem planu jest również określenie zasad zagospodarowania obszarów zmiany. Przystąpienie do sporządzenia zmiany MPZP podyktowane było też potrzebami rozwojowymi mieszkańców i gminy.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze Studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmec przyjętego Uchwałą Nr XVI/294/2020 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- „Chelmec II” Gminy Chelmec – uchwała Nr XXIII/429/2016 Rady Gminy Chelmec z dnia 26 października 2016 r,
- „Chelmec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmec V” Gminy Chelmec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

- zgodnie z art. 34. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. W tekście uchwały przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego i architektury.

Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczne zasad zagospodarowania dla równego rodzaju procesów inwestycyjnych w szczególności dla nowych terenów mieszkaniowych. Stan istniejący, dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób ograniczają zakres możliwych do wprowadzenia zmian w przedkładanym planie w stosunku do dotychczas obowiązującego.

2. 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W przedkładanej uchwale znajdują się ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowego obiektu budowlanego czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

## 2. 3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny objęte zmianą nie leżą w terenach zagrożonych powodzią.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz stan zainwestowania jego szata roślinna jest dość uboga. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów naturalnych.

## 2. 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Tereny działek objęte zmianą nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie znajdują się tam pomniki przyrody. Mimo tego, ustalenia sformułowane w oparciu o wytyczne konserwatorskie, w trakcie procedury konsultowano z konserwatorem najistotniejsze zapisy, uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

## 2. 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

## 2. 6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w tekście uchwały przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chelmiec”, obejmującej tereny położone w obrębie Świniarsko, gmina Chelmiec”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

## 2. 7. Prawo własności.

Ustalenia planów oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożony wniosek osoby fizycznej, a także samej Gminy. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Plan przedkładane do uchwalenia nie ograniczają prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

## 2. 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekty planów nie kolidują z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

## 2. 9. Potrzeby interesu publicznego.

Zmiana MPZP poprzez swoje zapisy odnoszące się do ochrony gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy, ochronie zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

## 2. 10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego nie ogranicza modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## 2. 11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Chelmiec na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 10.02.2025 r. Wójt Gminy Chelmiec ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chelmiec oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar zmiany był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Chelmiec, Ul. Papieska 2, 33-395

Chelmiec, pokój nr 5 w dniach od ..... roku do ..... roku, spotkanie otwarte odbyło się w dniu ..... roku. W trakcie spotkania otwartego oraz w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Po uzyskaniu kompletu uzgodnień oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Chelmiec przedłożył Radzie Gminy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec”, obejmującej tereny położone w obrębie Świniarsko, Gmina Chelmiec.

## 2. 12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

## 2. 13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych wsi przy umożliwieniu rozwoju w kierunku nie tylko rolniczym ale również zabudowy mieszkaniowej.

## 2. 14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Teren zmiany przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w planie wyznaczony został w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierii, z dostępem do dróg. Ze względu na istniejące sieci infrastruktury technicznej możliwe jest stosunkowo szybkie rozpoczęcie procesów inwestycyjnych. Nowy teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych jak i zabudowy zagrodowej, będzie stanowił ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Chelmiec dokonał analizy aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), a efektem powyższych działań stało się podjęcie w dniu 04.07.2017 r. na podst. art. 32 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, przez Radę Gminy Chelmiec - uchwały nr XXXIII/651/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec, w której wyżej wskazany organ stwierdził m. in., iż uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania, uchwalony Uchwałą Nr XX(163)2004 z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 30.05.2018 r. poz. 3928).

W związku powyższym należy uznać za zasadną przedmiotową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec IV i VI” Gminy Chelmiec z uwagi na kluczowe zmiany regulacji prawnych w zakresie planowania przestrzennego oraz form ochrony przyrody, zabytków, ochrony środowiska, stanu prawnego i faktycznego gruntów, a szczególnie oczekiwań właścicieli nieruchomości wyrażonych w złożonych przez nich wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu ze względu na ciągły gospodarczy rozwój Gminy Chelmiec, jak i gmin ościennych, prowadzący do zwiększającego się zapotrzebowania mieszkańców na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

## 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Świniarsko, gmina Chelmiec wynika, że uchwalenie planu może wiązać się z dochodami (sprzedaż, podatki od nieruchomości, renta planistyczna). W szczególności w opracowana prognoza wykazuje, że:

A. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

B. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez Gminę kosztów budowy dróg publicznych.

C. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

D. Uchwalenie planu może spowodować wzrost zainteresowania gruntami położonymi w sąsiednim obszarze objętym planem i przynieść Gminie dochody z opłat (podatek, renta planistyczna).

E. Uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe.

F. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

G. Potencjalne skutki finansowe zostały wymienione i oszacowane w prognozie

#### 5. Przebieg procedury planistycznej.

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Chelmiec w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 10.02.2025 r. ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Świniarsko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ..... r. ogłosił w prasie, na stronie internetowej Urzędu, a także poprzez obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji publicznych dot. projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od ..... roku do ..... roku)
- przeprowadził w dniu ..... r. spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia ..... r. w terminie tym uwag nie wniesiono,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1 - 14 przedkłada się Radzie Gminy Chelmiec projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.